

# ДЕЛУ ЗАВИСИМОСТЬ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МЕТРО ВРЕМЯ

# СОДЕРЖАНИЕ

- 01** Введение
- 02** Развитие транспортной инфраструктуры
- 03** Средневзвешенные базовые ставки аренды
- 04** Динамика арендных ставок в зависимости от удаленности от метро
- 05** Динамика ставок в разбивке по классам в зависимости от удаленности от метро
- 06** Разрыв ставок в зависимости от удаленности от метро
- 07** Сравнение по периодам
- 08** Влияние удаленности объекта от метро на ставку в зависимости от близости к центру
- 09** Ключевые выводы
- 10** Приложение: Географическое деление Москвы
- 11** Контакты

# ВВЕДЕНИЕ

В 2019 году был выпущен отчет CMWP «Каждая минута на счету: размер арендной ставки в зависимости от удаленности от метро». С каждым годом транспортная инфраструктура города развивалась все активнее, открывались новые линии Московского Центрального Кольца (МЦК) и Московских Центральных Диаметров (МЦД), создавались устойчивые связи между различными районами столицы. Эти изменения не только улучшили доступность районов, но и оказали значительное влияние на рынок офисной недвижимости. Именно поэтому команда департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership подготовила не просто обновленный отчет, но и увеличила вариативность внеуличного магистрального транспорта в расчетах.

Близость к станциям метро, МЦК и МЦД становится важным фактором, определяющим привлекательность офисных площадей для арендаторов. В данном исследовании рассмотрена зависимость средневзвешенной базовой ставки аренды от расстояния до транспортных узлов. Исследование позволяет оценить, насколько важен фактор транспортной доступности как для арендаторов офисов, так и для девелоперов/собственников существующих объектов и будущих проектов.

## **Методология расчетов:**

Средневзвешенные базовые запрашиваемые ставки аренды рассчитаны по закрытым сделкам в классах А и В\*, не включают операционные расходы и НДС.

Общую информацию относительно средневзвешенной базовой ставки аренды в объектах классов А и В, рассчитанную по закрытым сделкам за период 01.01.2024 – 01.11.2024, можно изучить на [Слайде №4](#).

Для исследования о влиянии транспортной инфраструктуры был выбран годовой диапазон средневзвешенной запрашиваемой базовой ставки аренды в объектах классов А и В, рассчитанной по закрытым сделкам за период 01.11.2023 – 01.11.2024, без учета операционных расходов и НДС.

\*До момента завершения реклассификации стока в соответствии с обновленной классификацией офисной недвижимости от 2024 года аналитика приводится в разбивке по классам в соответствии с документом от 2013 года.

# РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

## 2000

В новом столетии линии метро продлеваются за МКАД, запускается **Бутовская линия легкого метро**.

## 2012

Для пассажиров открыта станция «Пятницкое шоссе». С этого момента **Арбатско-Покровская линия** – самая протяженная в Московском метрополитене.

## 2018

Для пассажиров открыт первый участок **Большой кольцевой линии (БКЛ)**, включая станции: «Деловой центр», «Шелепиха», «Хорошевская», «ЦСКА» и «Петровский парк».

## 2020

В марте 2020 года в Москве был установлен рекорд Гиннеса – в одно время на одном проекте в рамках Программы развития московского метро работало 23 тоннелепроходческих механизированных комплекса, и большая часть из них – на строительстве **БКЛ**.

## 2028

Согласно плану развития метро и **МЦД**, до 2028 года появятся еще две новые линии метро – Бирюлевская (2028 г.) и Рублево-Архангельская (2026 г.).

## 2010

С 2000 по 2010 год включительно построено **42 километра линий** и **27 станций**.

## 2016

Новую транспортную эпоху в 2016 году открыло 54-километровое **Московское центральное кольцо (МЦК)**.

## 2019

В 2019 году Москва запустила новый проект – **Московские Центральные Диаметры (МЦД)**.

## 2023

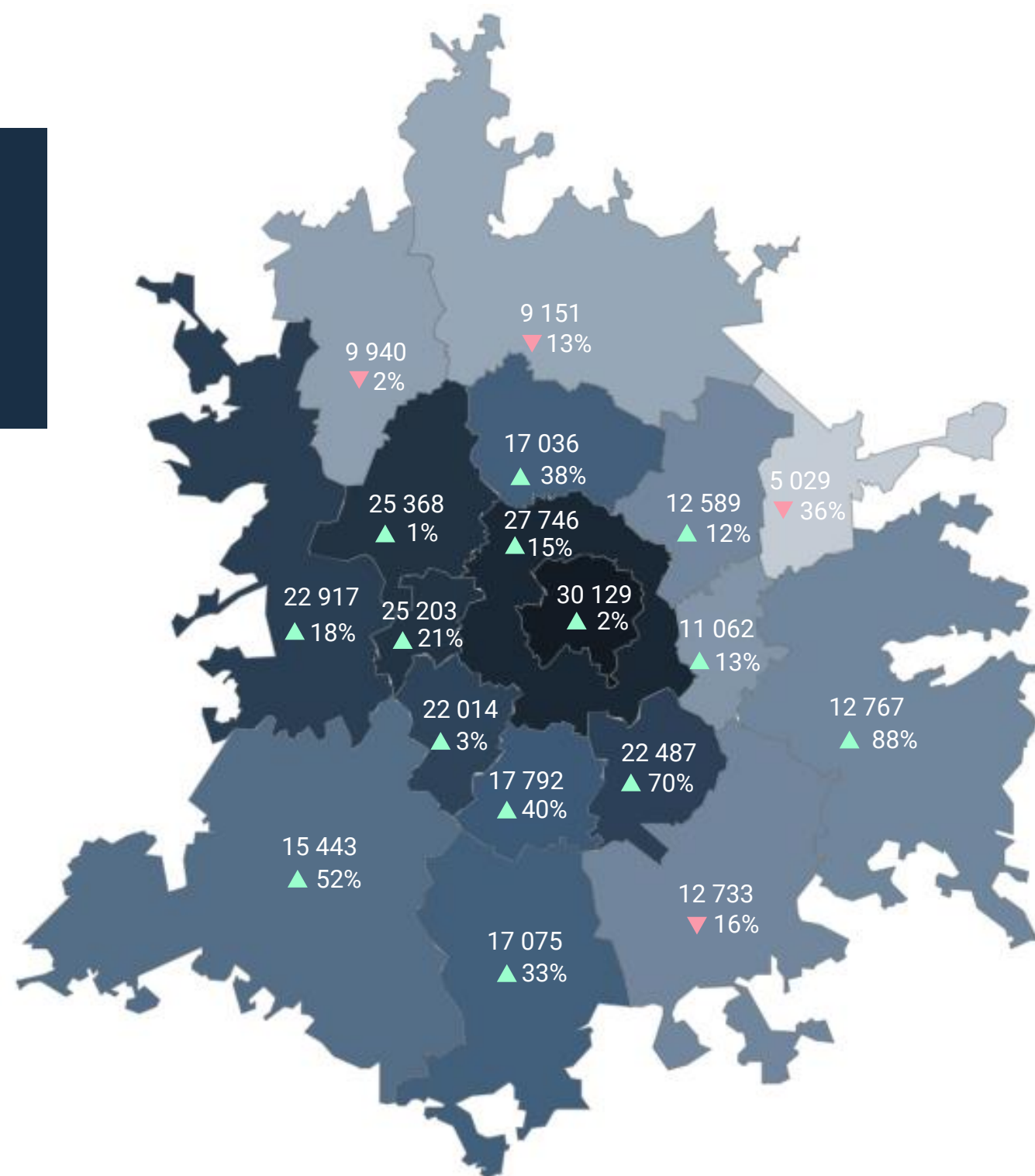
1 марта 2023 года состоялось открытие полностью построенной **БКЛ** московского метро. Самая длинная в мире кольцевая линия метро. Для пассажиров открыта 31 станция.

# 2024: СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ

Средневзвешенные базовые ставки аренды\*, классы А & В  
01.01.2024 – 01.11.2024, руб./кв. м/год

- ▲ Рост ставки, %
- ▼ Снижение ставки, %

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года



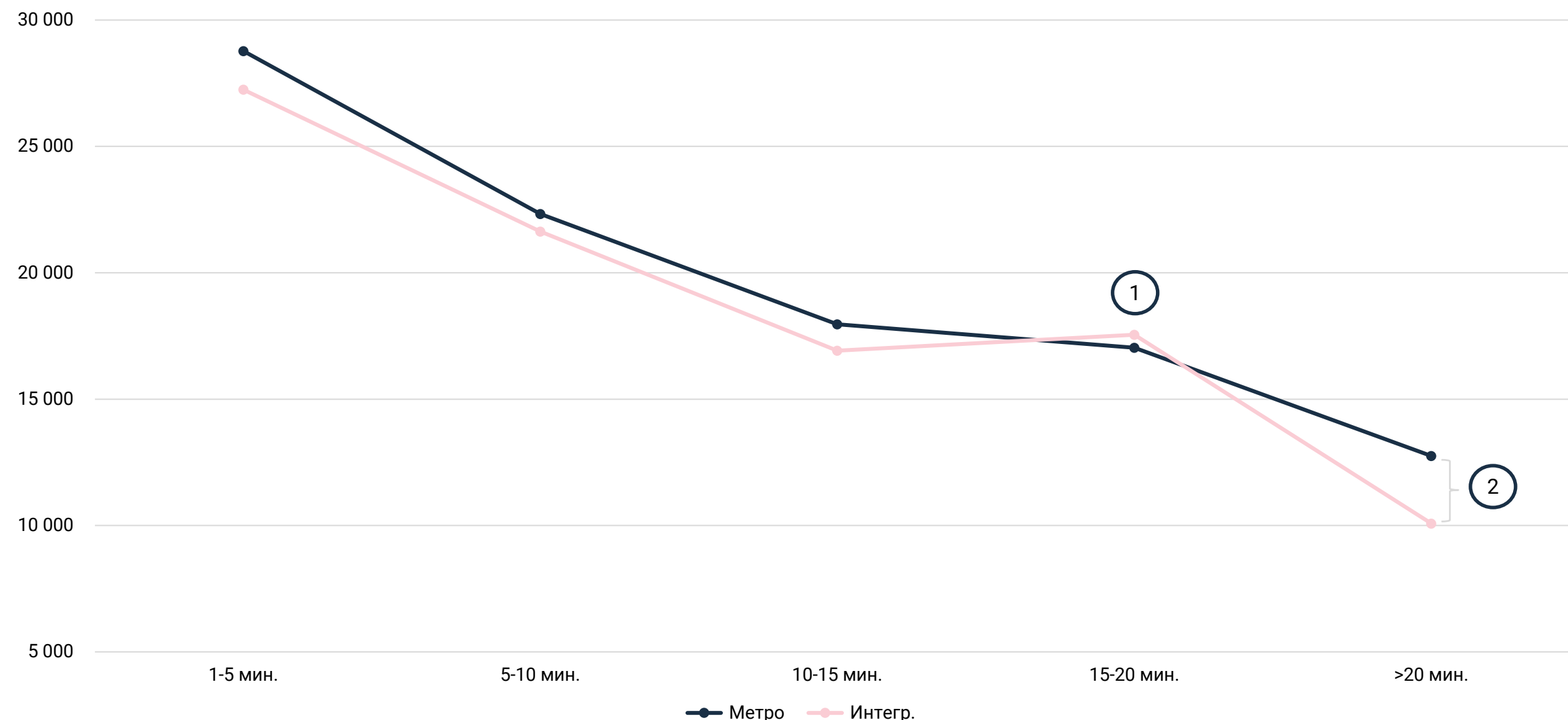
\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.01.2024 – 01.11.2024, без учета эксплуатации и НДС, руб./кв. м/год.

## По итогам первых 11 месяцев рост ставки составил **11%**

- В условиях ограниченного предложения арендодатели могут устанавливать более высокие ставки, так как конкуренция за оставшиеся свободные площади возрастает.
- Средневзвешенная базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период январь – ноябрь 2024 г. составила **23 356 руб./кв. м/год**, что **на 11% превышает** показатель аналогичного периода прошлого года.
- Преимущественно рост поддержан положительной динамикой ставки в классе В (**+16%**). В общем объеме арендованных помещений в период январь – ноябрь 2024 г. на сделки аренды в объектах класса В приходится **67%**.
- Такая тенденция связана с тем, что в объектах класса А предложение аренды крайне ограничено, а строящиеся объекты класса А с датой ввода в 2024 - 2026 гг. в основном маркетируются на продажу (**60%** – предложения продажи), что усугубляет ситуацию на рынке аренды.

# ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ МЕТРО

Средневзвешенные базовые ставки аренды\* в зависимости от удаленности городского железнодорожного транспорта по 5-ти минутным интервалам, **классы А & В**  
01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



**Интегрированный показатель расстояния** до внеуличного магистрального транспорта уточняет расстояние до метро, улучшая его при наличии поблизости станций МЦК и МЦД. Это расстояние рассчитывается как минимум среди расстояний от объекта до метро, МЦК и МЦД с коэффициентом значимости вида транспорта (самый высокий коэффициент имеет метро, а самый низкий – МЦД).

\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.11.2023 – 01.11.2024, без учета операционных расходов и НДС, руб./кв. м/год.

Близость станций метро имеет более выраженное влияние на величину арендной ставки по сравнению с близостью МЦК и МЦД\*\*.

\*\*при наличии метро в пешей доступности (до 20 минут)

При учете только шаговой доступности до станций метрополитена, ставка аренды за квадратный метр демонстрирует устойчивую тенденцию к снижению. Это снижение составляет в среднем **18%** с каждым 5-минутным изменением в расстоянии.

- 1 Рост интегрированного значения ставки на 15 минуте в **+4%** относительно значению, рассчитанному только с учетом близости метро, говорит о том, что близость МЦК и МЦД может компенсировать удаленность станций метро.
- 2 Расстояние между графиком зависимости ставок от близости метро и графиком интегрированного показателя возникает за счет объектов, расположенных вблизи МЦК/МЦД, но удаленных от метро. Интегрированный показатель расстояния у таких объектов меньше чистого расстояния от метро. Ставка в объектах, расположенных более чем в 20 минутах от метро, но в пределах 20 минут от МЦК/МЦД выше на **22%**, чем во всех объектах, удаленных от метро более чем на 20 минут и на **60%** – чем в объектах, удаленных от всех видов железнодорожного транспорта на 20 и более минут.

На 20-й минуте наблюдается резкое снижение интегрированного показателя ставки аренды – **74%** (для сравнения – идентичный показатель, рассчитанный относительно удаленности только станций метро, равен **34%**), что может свидетельствовать о более высокой оценке арендодателем расположения офиса в 20 минутах от станции метро по сравнению с аналогичным расстоянием до МЦК или МЦД. Это указывает на то, что близость к метро имеет для арендодателя большее значение, чем доступность других видов транспортной инфраструктуры.

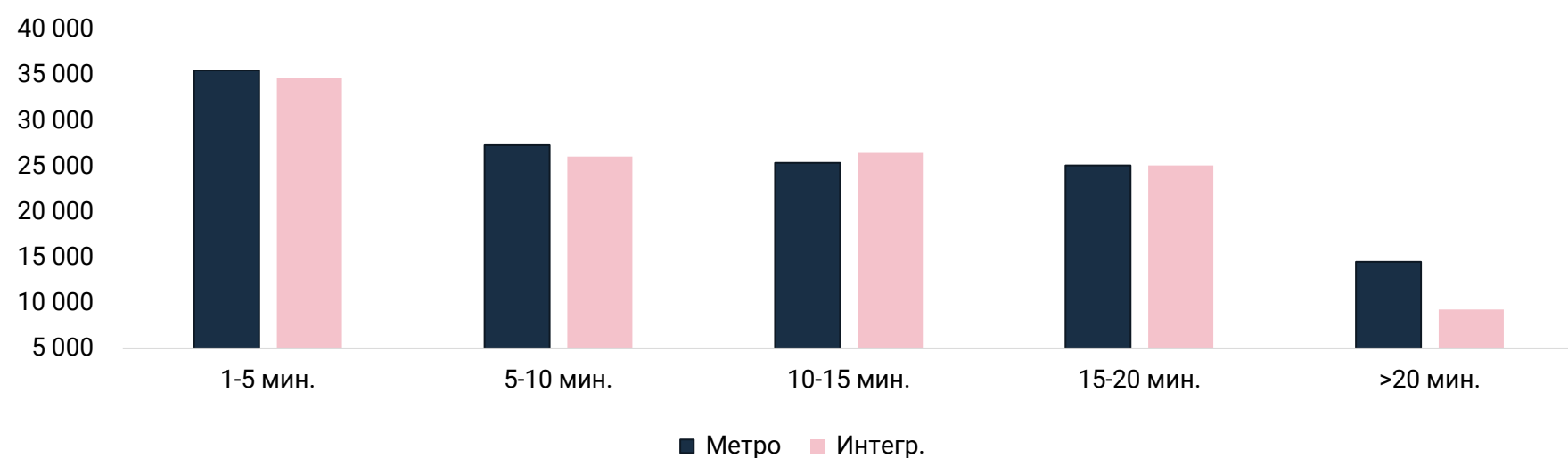
# ДИНАМИКА СТАВОК В РАЗБИВКЕ ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ МЕТРО



Ставки аренды в классе А более чувствительны к фактору удаленности объекта от метро, чем в классе В. Так, в классе А заметное снижение ставки наблюдается уже после 5 минут от метро, а в классе В – после 10 минут.

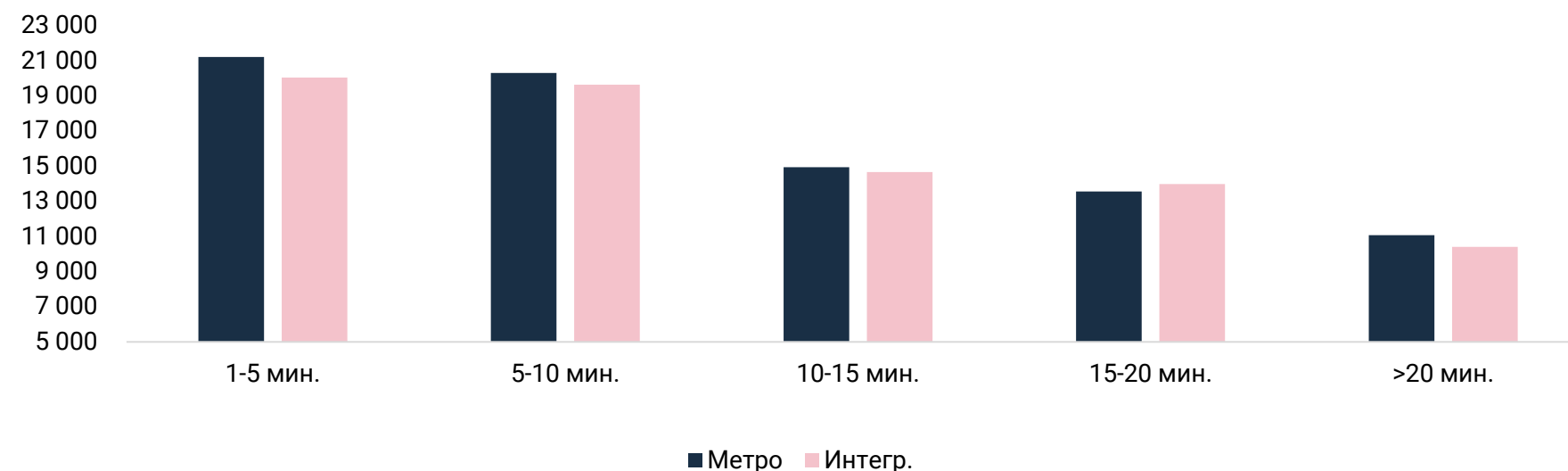
## Средневзвешенные базовые ставки аренды\* в зависимости от удаленности городского железнодорожного транспорта по 5-ти минутным интервалам, класс А

01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



## Средневзвешенные базовые ставки аренды\* в зависимости от удаленности городского железнодорожного транспорта по 5-ти минутным интервалам, класс В

01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



**18%** среднее падение ставки в объектах **класса А** с каждым 5-минутным интервалом от метро

Динамика средневзвешенной базовой ставки аренды в объектах класса А в зависимости от близости станций метрополитена (без учета МЦК и МЦД) показывает снижение с каждым 5-минутным интервалом в среднем на **18%**, с минимальным разрывом на 15 минуте – **1%** и максимальным на 20 минуте – **42%**.

При комплексном анализе динамики показателя (с учетом метро, МЦК, МЦД) наблюдается незначительный рост ставки (**+ 2%**) на 10-й минуте, что продиктовано наличием альтернативных видов транспорта, которые компенсируют удаленность метро.

Резкое снижение ставки на 20 минуте в объектах класса А говорит о том, что наличие метро в пешей доступности в классе А является особенно важным (90% помещений класса А расположены в пределах 15 минут от метро). Разрыв между показателем удаленности метро и интегрированным показателем указывает на то, что в классе А роль близости метрополитена более значима, чем близость МЦК/МЦД.

**15%** среднее падение ставки в объектах **класса В** с каждым 5-минутным интервалом от метро

При анализе удаленности объектов класса В от метро и при анализе интегрированного показателя (включая метро, МЦК и МЦД) динамика падения ставки аналогичная: с каждым 5-минутным интервалом в зависимости от удаленности метро и интегрированно (метро, МЦК, МЦД) – падение ставки составляет – **15%**, с наибольшим разрывом на 10 минуте – **26%**.

После 20 минут расхождение между интегрированным показателем и значением, рассчитанным с учетом только близости метро практически отсутствует – **6%**. Это указывает на то, что для объектов класса В ценность близости к станциям метрополитена и МЦК/МЦД практически равнозначна.

\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.11.2023 – 01.11.2024, без учета операционных расходов и НДС, руб./кв. м/год.

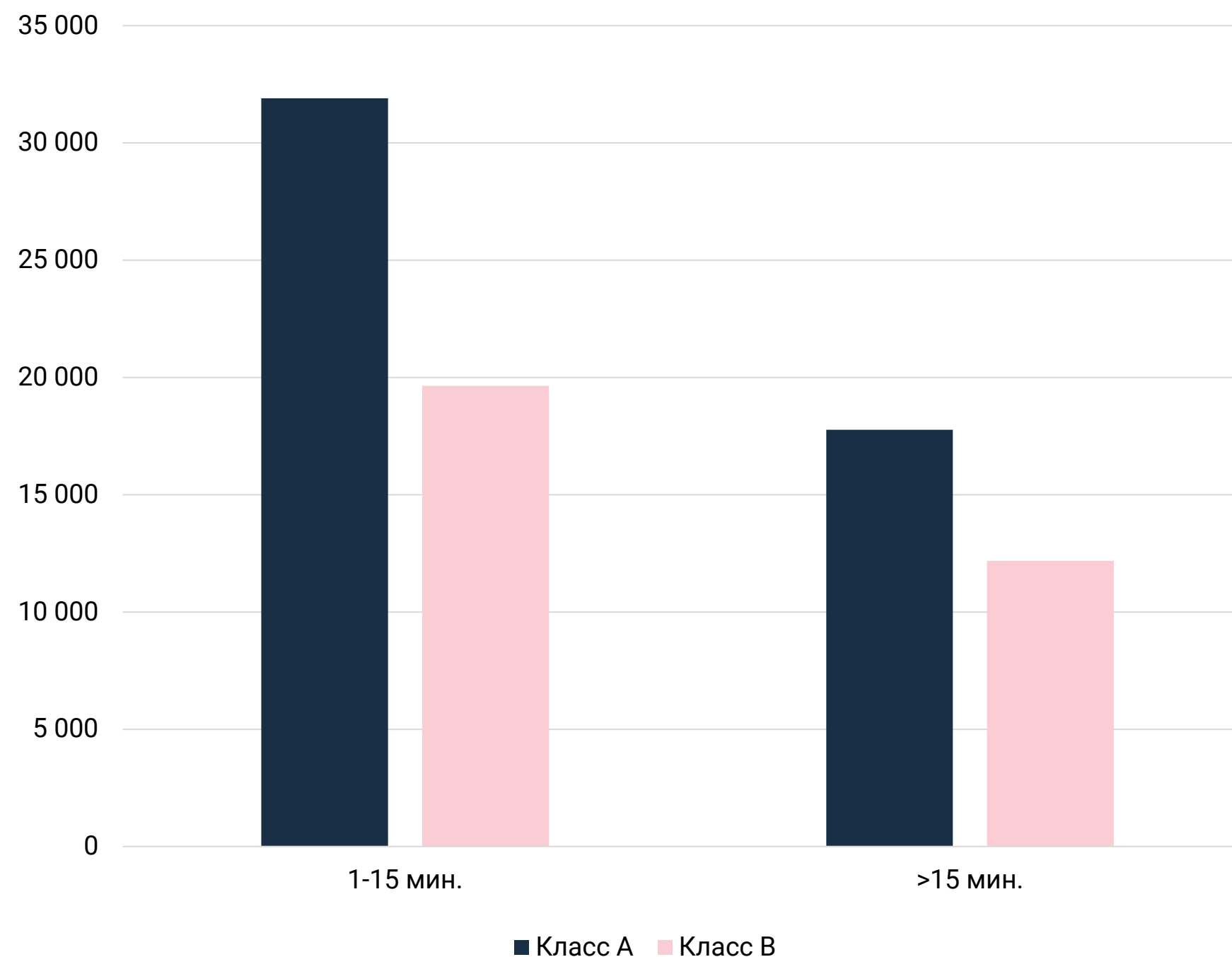
## РАЗРЫВ СТАВОК В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ МЕТРО

**90%** помещений **класса А** расположены в пределах 15 минут от метро, в **классе В** аналогичный показатель составляет **83%**

Ставка в объектах класса А, расположенных в пределах 15 минут от метро, на **79%** превышает показатель в объектах, расположенных более чем в 15 минутах от метро. В классе В разрыв ставки составляет **61%**. Меньший разрыв показателя может указывать на то, что объекты класса В менее зависимы от удаленности от метро.

**Объекты класса А более чувствительны к факторам расположения станций метрополитена**, и для девелоперов, заинтересованных в строительстве объекта класса А, выгоднее выбирать локацию в пределах 15 минут от метро.

Разрыв ставок аренды\* в зависимости от удаленности метро  
01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



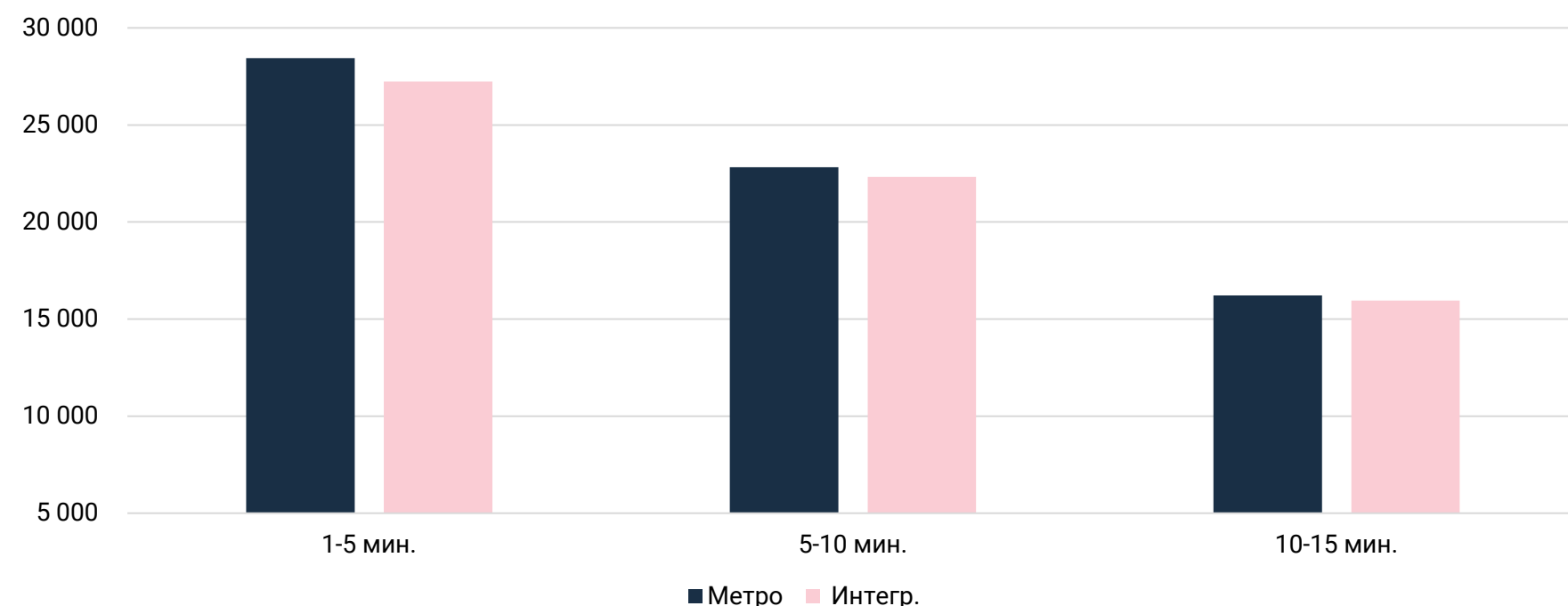
\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.11.2023 – 01.11.2024, без учета операционных расходов и НДС, руб./кв. м/год.

## СРАВНЕНИЕ ПО ПЕРИОДАМ

**90%** общего объема площадей классов А и В было введено до 2018 г.

Средневзвешенные базовые ставки аренды\* в зависимости от удаленности городского железнодорожного транспорта по 5-минутным интервалам, объекты классов А & В с датой ввода в эксплуатацию **ДО 2018 г.**, руб./кв. м/год

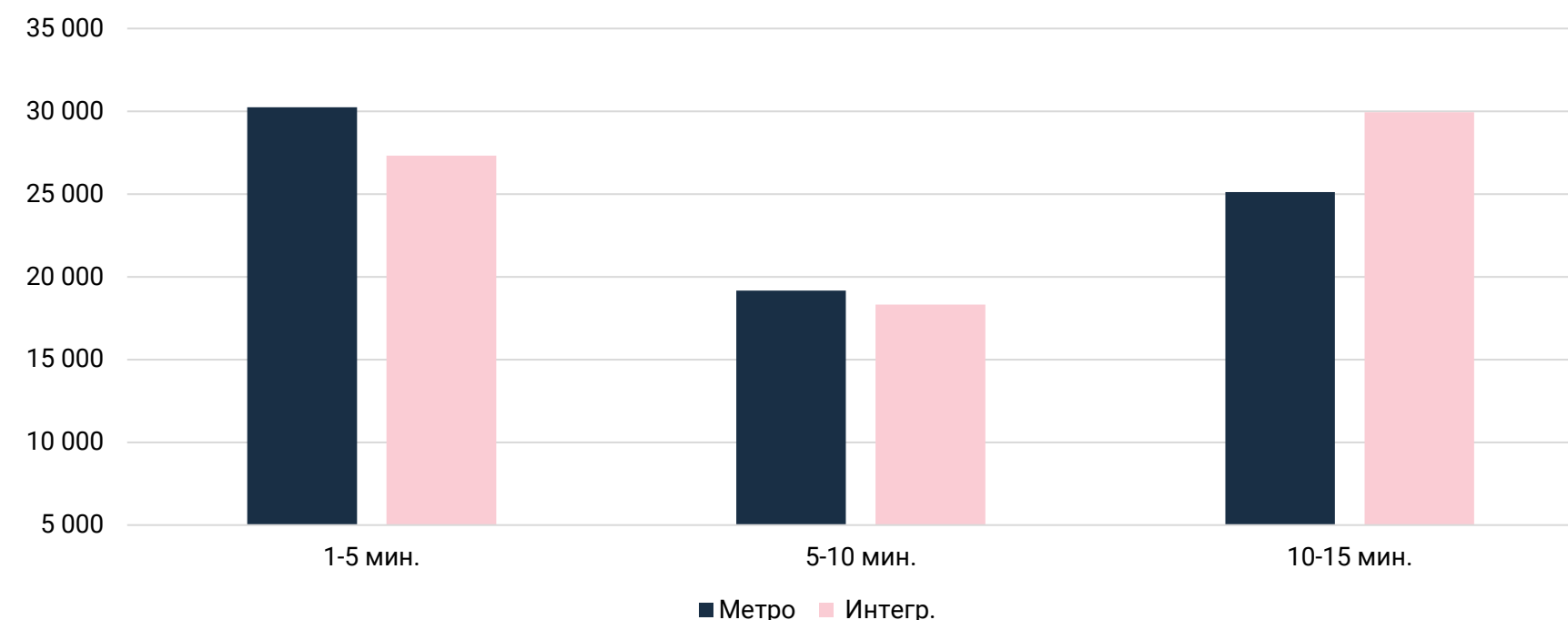
01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



Мы наблюдаем **более высокую волатильность ставок в объектах, введенных после 2018 г.**, что говорит о том, что новизна объекта может в определенной степени компенсировать удаленность от транспортной инфраструктуры.

Средневзвешенные базовые ставки аренды\* в зависимости от удаленности городского железнодорожного транспорта по 5-минутным интервалам, объекты классов А & В с датой ввода в эксплуатацию **ПОСЛЕ 2018 г.**, руб./кв. м/год

01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



Средневзвешенные базовые ставки аренды в объектах классов А и В, введенных в эксплуатацию до 2018 года, на каждом 5-минутном интервале демонстрируют тенденцию к снижению. При расчетах удаленности метро значительная доля сделок приходится на объекты класса В - **85%**. С каждым 5-минутным интервалом в расчетах удаленности метро и интегрированного показателя (метро, МЦК, МЦД) снижение ставок эквивалентно: на 5 минуте – **19%**, на 10 минуте – **29%**, что может указывать на то, что для арендаторов класса В роль метро, МЦК и МЦД равнозначна.

В объектах, введенных в эксплуатацию после 2018 года, на 5 минуте зафиксировано падение ставки, которое более чем в 2 раза превышает аналогичный показатель в объектах с датой ввода до 2018 года. Таким образом, новые объекты более чувствительны к удаленности метро.

Учитывая в расчетах удаленность станций метро, МЦК и МЦД агрегировано, рост ставки составляет **63%**. Такая динамика указывает на то, что с развитием новых транспортных узлов восприятие удаленности метро поменялось, и наличие других видов транспорта может частично компенсировать аспект удаленности метро.

\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.11.2023 – 01.11.2024, без учета операционных расходов и НДС, руб./кв. м/год.

# ВЛИЯНИЕ УДАЛЕННОСТИ ОБЪЕКТА ОТ МЕТРО НА СТАВКУ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ БЛИЗОСТИ К ЦЕНТРУ\*

Арендаторы **готовы потратить дополнительное время в пути** от метро, если офис находится ближе к сердцу городских экономических активностей.

**В среднем значение ставки в объектах, расположенных между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (ТТК), на каждом 5-минутном интервале на 20% превышает значение ставки за пределами ТТК.** Так, например, на 10 минуте в пределах территории Садовое кольцо – ТТК ставка на 18% превышает идентичный показатель в районах за пределами ТТК. Премия, которую арендаторы готовы платить за объекты в пределах 20 минут от метро в данном районе, составляет 50% от ставки аренды в объектах, расположенных за пределами ТТК, но в том же временном диапазоне от метро.

Стоит также отметить, что, если в районах за пределами ТТК ставка демонстрирует отрицательную динамику с каждым 5-минутным интервалом (-19%), то в локациях, приближенных к Садовому кольцу, на 20 минуте ставка показывает рост на 6%. Кроме того, диапазон падения ставки с 5 по 20 минуту в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, составляет 18%, в то время как в объектах за пределами ТТК снижение ставки достигает 76% в том же временном диапазоне. Данная тенденция подтверждает тезис о том, что близость офиса к центру компенсирует удаленность метро.



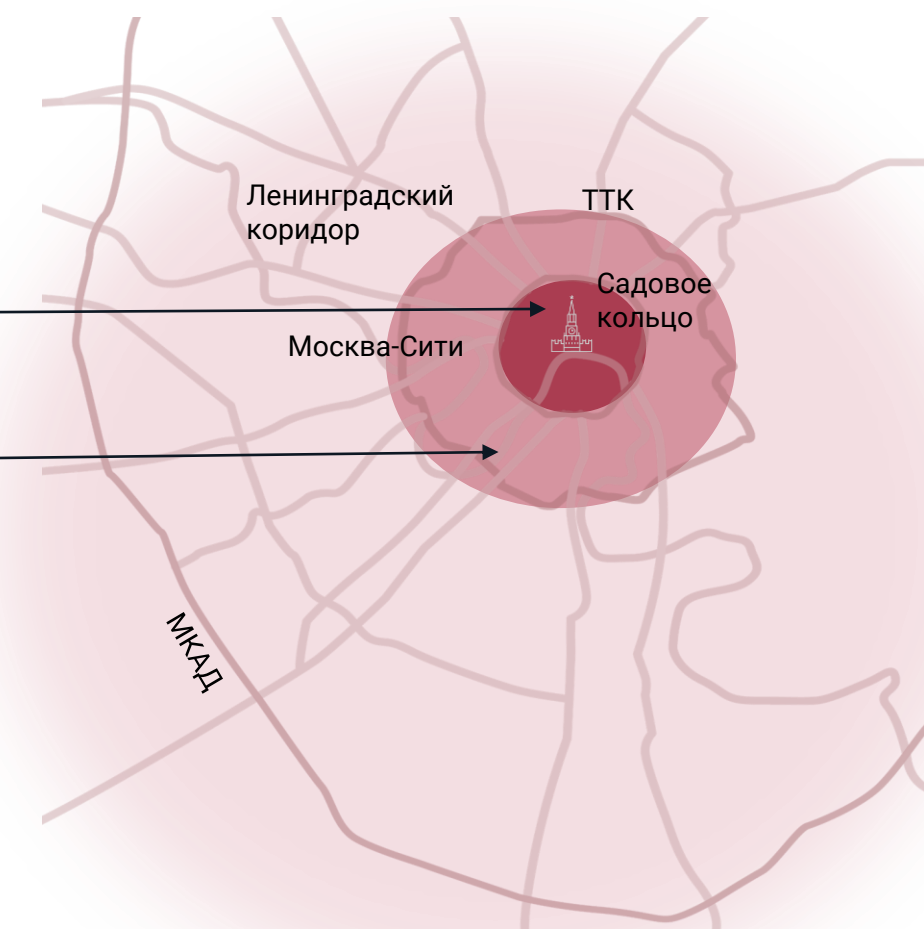
\*В данном контексте под центром подразумевается Центральный деловой район – совокупность метрокоммун в пределах Садового кольца.

**+77%**

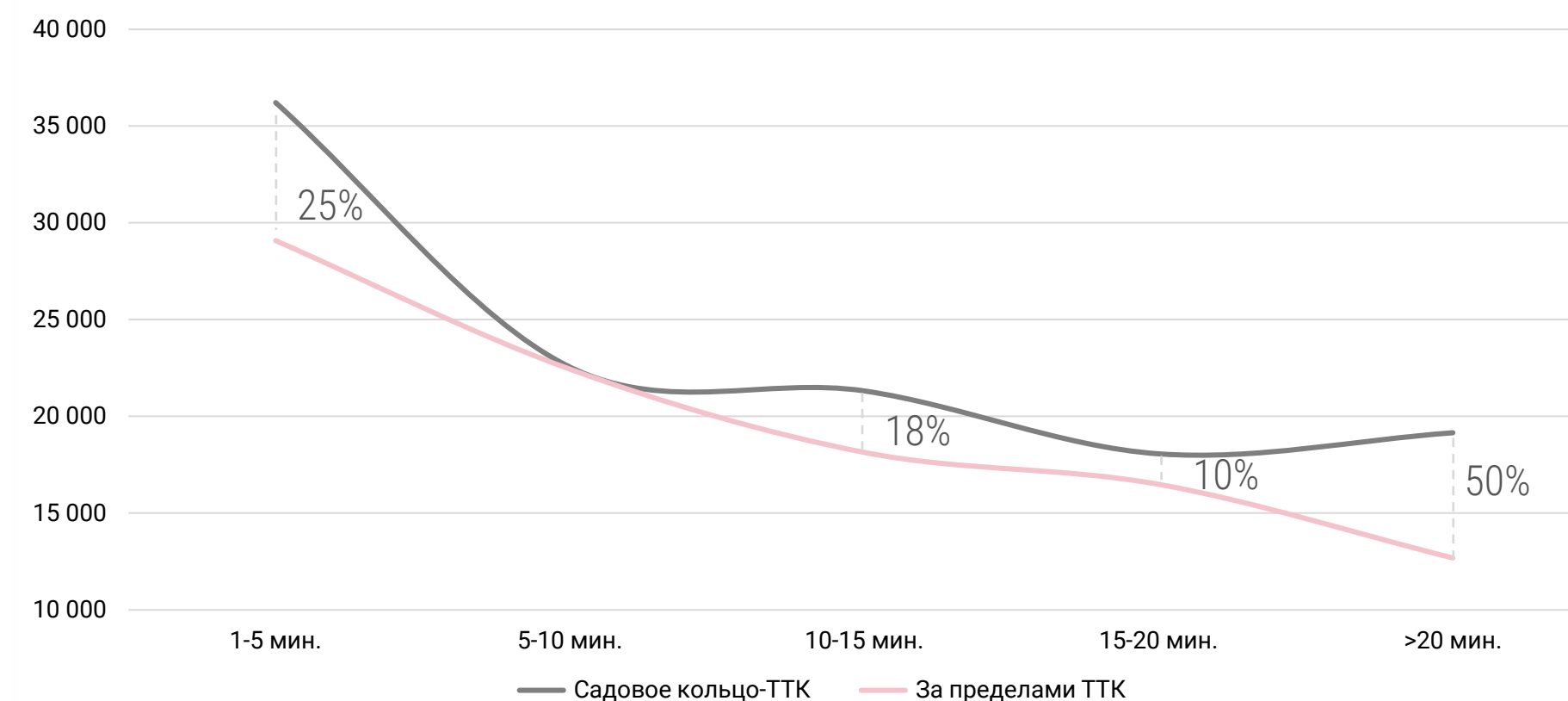
Превышение средневзвешенной ставки по рынку

**+63%**

Превышение средневзвешенной ставки по рынку



**Средневзвешенные базовые ставки аренды\*\*, Садовое кольцо – ТТК, за пределами ТТК, классы А & В**  
01.11.2023 – 01.11.2024, руб./кв. м/год



\*\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.11.2023 – 01.11.2024, без учета операционных расходов и НДС, руб./кв. м/год.

## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

С развитием транспортной инфраструктуры Москвы наличие альтернативных видов транспорта, таких как МЦК и МЦД, может частично компенсировать удаленность офиса от станций метро.

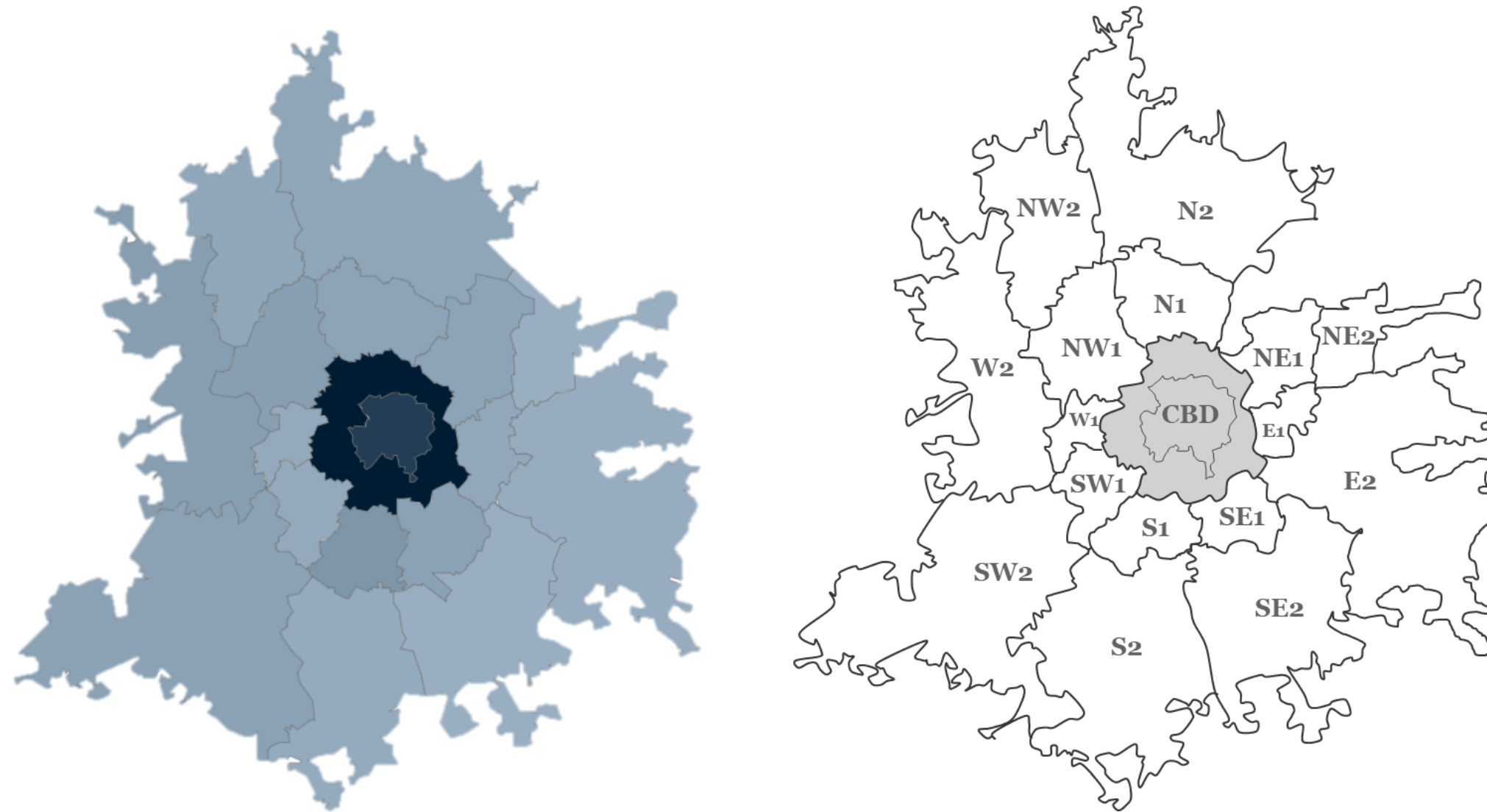
Однако метро по-прежнему является более значимым видом транспорта, благодаря вариативности направлений и линий, которые обеспечивают комфортный и быстрый доступ к различным частям города.

- 📍 В среднем снижение ставки в классе А при анализе удаленности только станций метро за каждые 5 минут составляет **18%**, при расчете интегрированного показателя (включая МЦК и МЦД) – **25%**. В классе В в обоих случаях снижение составляет **-15%**.
- 📍 Предел пешей доступности для объектов класса А меньше, чем для объектов класса В – в классе А самое сильное падение ставки наступает на **5 минуте**, в то время как в классе В – на **10 минуте**.
- 📍 Близость к центру может компенсировать удаленность объекта от метро: начиная с **20 минуты** арендатор готов платить на **50%** больше, если офис расположен ближе к Садовому кольцу.
- 📍 Мы замечаем значительную волатильность ставок на объекты, введенные в эксплуатацию **после 2018 года**, что указывает на то, что современность таких объектов может частично компенсировать их удаленность от транспортной инфраструктуры.



# ПРИЛОЖЕНИЕ: ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ

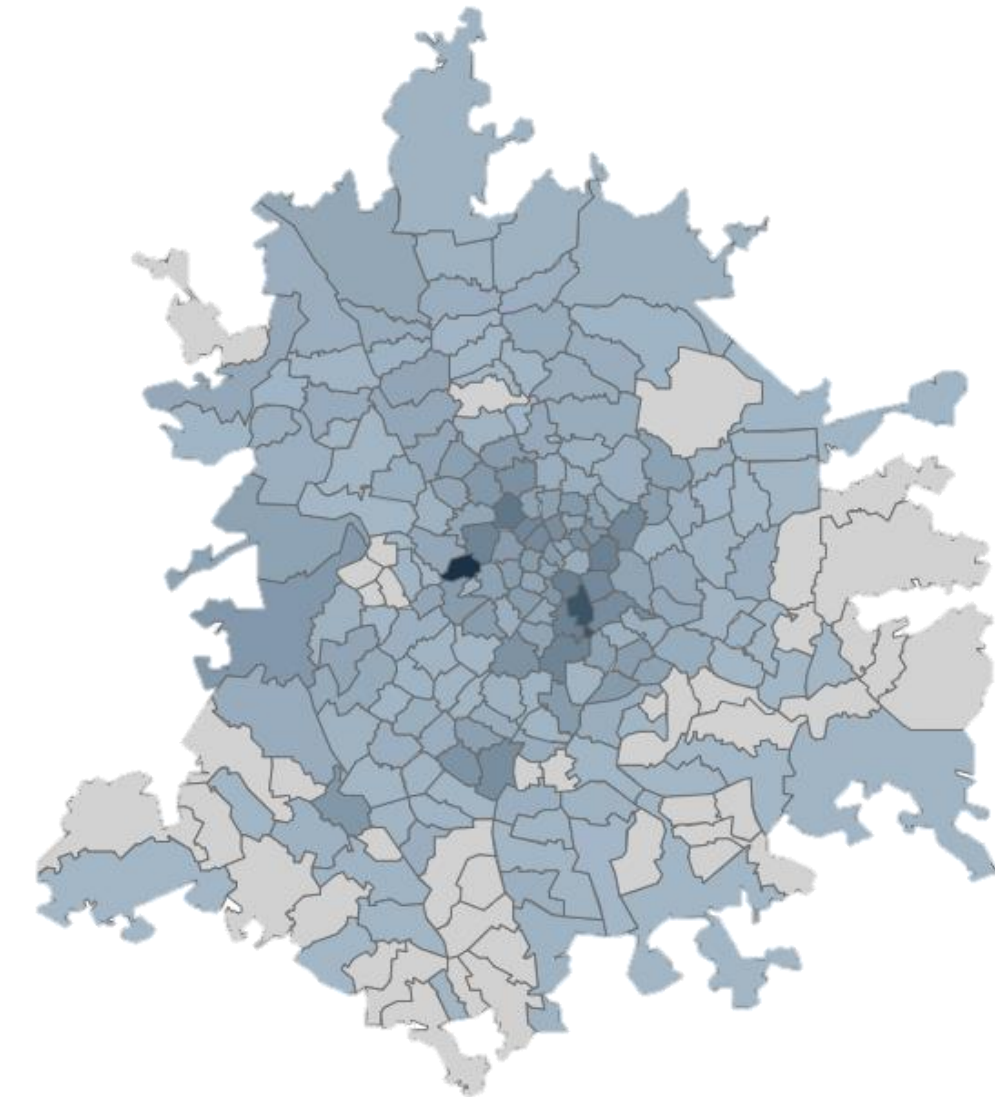
Карта субагломераций Москвы



\* Интенсивность цвета соответствует сумме офисных площадей

Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных по определенному признаку.

Карта метрокоммун Москвы



\* Интенсивность цвета соответствует сумме офисных площадей

Метрокоммуна – это зона вокруг станций метро, которая является минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы. Центром каждой метрокоммуны точкой ее притяжения мы считаем станцию метро.

## ИССЛЕДОВАНИЯ И АНАЛИТИКА



**Полина  
Афанасьева**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@cmwp.ru)



**Никита  
Дронов**

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

[Nikita.Dronov@cmwp.ru](mailto:Nikita.Dronov@cmwp.ru)



**Арина  
Ларькина**

Аналитик  
Офисная недвижимость

[Arina.Larkina@cmwp.ru](mailto:Arina.Larkina@cmwp.ru)

## АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ



**Наталья  
Никитина**

Международный партнер  
Руководитель департамента  
Офисная недвижимость

[Natalia.Nikitina@cmwp.ru](mailto:Natalia.Nikitina@cmwp.ru)

